



Zumba – zajęcia w Bakarze



Womenki – wakacyjne zajęcia



Wakacje z PW Dance

LIPCOWO – OGÓRKOWO?



Wydawać by się mogło, że okres wakacji to tylko relaks i wypoczynek. Nic bardziej mylnego. W Bakarze, taka to już tradycja, nie istnieje pojęcie zawieszenia ani przerywania działalności. Jesteśmy zawsze otwarci dla naszych mieszkańców i gotowi na każdą formę aktywności kulturalnej.

I, o dziwo, z każdym rokiem w miesiącach letnich pojawia się coraz więcej chętnych do pożytecznego spędzania czasu wolnego, tym bardziej że droższymi zniechęca wielu do korzystania z wyjazdów wypoczynkowych, turystycznych. Oczywiście, część zajęć została zawieszona – głównie dla seniorów. Tutaj raczej pogoda (upały) jest tego ważną przyczyną. Również młodzież szkolna korzysta z wakacji, wyjeżdżając sama lub z rodzicami na wczasy rodzinne w kraju i poza nim.

Dawniej mówiono, że lipiec i sierpień to tzw. sezon ogórkowy, czyli odpoczynek od form zorganizowanych. U nas w Bakarze takie rozumowanie nie istnieje. Masz pomysły i chęć do działania – przyjdź i to zrealizuj. Z drugiej strony nasza placówka jest co-

raz bardziej rozpoznawalna w środowisku wrocławskiej kultury. W związku z tym nie mamy problemu z uczestnikami.

Lipcowo-ogórkowo to zatem nie u nas. Powoli stajemy się uznanym miejscem dla różnych form tanecznych: od terapeutycznego tańca 5 Rytmów, tanecznych kroków do gorących latynoskich rytmów z ruchem typowym dla treningu fitness Zumbi, tańca nowoczesnego dla dorosłych tzw. Womenki aż po początkowe ćwiczenia taneczne dla 4-latków w ramach PW Dance. Zajęcia dla maluszków są nową formą wakacyjną, przygotowującą dzieci do profesjonalnych warsztatów od września.

W lipcu kontynuowana była gimnastyka prozdrowotna dla kobiet w ramach programu NTM. Również liczna grupa pasjonatów

ping ponga zjawia się kilka razy w tygodniu. Odbwały się także treningi w ramach improwizacji teatralnych.

Współpracująca z nami Fundacja Imago zorganizowała dwa turnusy półkolonii dla dzieci i młodzieży z niepełnosprawnościami. W ramach Lata w Mieście 20 osób spotykało się w przestrzeni CKiE Bakara. Dzieci i młodzież brały udział w terapii metodą Adventure, czyli terapii przez przygodę. W trakcie półkolonii dzieci odwiedziły zagrodę alpaka Amigos, próbowały swoich sił na ścianie wspinaczkowej, w warsztatach skutniczych w Odra Centrum, pływały na kajakach po Oławie. Zakończeniem półkolonii było wspólne ognisko i udział w grze terenowej. Zadanie publiczne zostało dofinansowane ze środków Gminy Wrocław.

Szanowni mieszkańcy nie tylko naszej spółdzielni, artyści i pasjonaci sztuki, pragniemy poinformować o zbliżającej się jubileuszowej Bakariadzie 5. Od 1 sierpnia do 15 października przyjmujemy prace konkursowe w naszym przeglądzie „Fantastyczny Wrocław”. Więcej informacji znajdziecie Państwo na naszej stronie www.bakara.pl

Zenon Gutowski



Półkolonie Imago





Zmiany w zarządzaniu

Majątek wspólny spółdzielni

W cyklu przedstawiania zmian, jakie formalnie będą obowiązywać od 1 stycznia 2024 roku, dzisiaj opiszę zadania, jakie Rada Nadzorcza postawiła dla wydzielonego pionu organizacyjnego – efektywne wykorzystanie majątku spółdzielni (czyli wszystkich członków spółdzielni).

Na wstępie wyjaśnię prawne określenie majątku wspólnego, bo zdarzają się przy rezygnacji z członkostwa (dotyczy to obecnie tylko posiadaczy wyodrębnionych własności lokali) żądania wypłaty „swojej” części z tego majątku. Otóż spółdzielnia to nie jest spółka prawa handlowego. Ustawa potwierdza jednoznacznie, że majątek spółdzielni jest niepodzielny! No tak, wiem, oczywiście, że naruszając Konstytucję wprowadzono właśnie polityczną poprawkę: wyodrębnienie własności lokalu wiąże się teraz z przypisaniem do lokalu części terenu (wyrwanego z tego majątku wspólnego)... Z tym, że – zwracam uwagę – tylko na zasadzie współwłasności. Co nie zmienia faktu, że prawo spółdzielcze zlekceważono.

Co więc stanowi ten majątek wspólny? Corocznie na Walnym Zgromadzeniu pokazujemy plansze na ekranie (jest też w formie papierowej i elektronicznej), że są to przede wszystkim tereny o statusie wieczystego użytkowania – też drogi, chodniki – poza tym na działkach przypisanych do budynków. To też obiekty biur zarządu, administracji (ostatnio powiększył się o nowy obiekt administracji na osiedlu nr 2 przy ul. Hallera 77B) oraz Centrum Kultury i Edukacji „Bakara” przy ul. Różanej 4/6.

Co ważne, majątkiem wspólnym są obiekty handlowo-usługowe, ale też lo-

kale w budynkach, które posiadają odrębne księgi wieczyste z wyraźnym określeniem właściciela - SM „Metalowiec”.

To tak na marginesie, aby ustrzec się przed próbą dalszego wywłaszczenia spółdzielni, gdyby chciała to zrobić jakaś wspólnota mieszkaniowa (u nas, póki co, nie ma takich chęci). Łącznie stanowi to wartość ok.???.

W trakcie dyskusji członków samorządu pojawiło się pytanie: „dlaczego nie zapisać zamiast „efektywne gospodarowanie tym majątkiem” – „maksymalne gospodarowanie tym majątkiem”? Efektywne tzn. uwzględniające też możliwości partnerów biznesowych (bo tak nazywamy naszych dzierżawców i najemców). Próby maksymalizacji dochodów z tej działalności przynoszą czasem nieprzewidziane koszty, ale o tych doświadczeniach spółdzielnia napiszę niebawem.

Efektywność to także racjonalność kształtowania wielkości tego majątku, oczywiście, jeśli politycy nie będą się wtrącać, czyli według nich „poprawiać” zarządzania w spółdzielniach mieszkaniowych. Niestety, czekamy na opamiętanie i wykreślenie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. ustawowego wyrwania ze spółdzielni majątku, bo z chwilą wyodrębnienia własności wszystkich lokali – z mocy ustawy – powstaje wspólnota mieszkaniowa (sic!).

Ogólne dane obrazujące wielkość majątku spółdzielni:

- 7.000 mieszkań o powierzchni 331.000 m²
- 132 budynki (w tym 46 budynków niemieszkalnych)
- 139 lokali użytkowych o pow. 18.000 m²
- 460.000 m² terenów (w tym 16.000 m² wydzierżawionych)



Osiedla w obiektywie



PRZETARGI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec”

Wrocław, ul. Inżynierska 17

TEL. 71 3329 300, 71 3329 308, 71 3329 307

OGŁASZA PRZETARG OFERTOWY

na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem, że pierwszeństwo mają członkowie spółdzielni i ich rodziny

1. przy ul. Grabiszyńskiej 92/34, położone na dziesiątej kondygnacji, o powierzchni użytkowej 26,30 m², składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc - z zastrzeżeniem, że mieszkanie wymaga niezbędnego remontu, własnym staraniem i na koszt najemcy, z uwzględnieniem kosztów poniesionych na remont, w zakresie wcześniej uzgodnionym ze spółdzielnią, w opłatach za wynajem lokalu. Mieszkanie można oglądać za pośrednictwem Administracji Osiedla II przy ul. Hallera 77b, tel. 71 3611549.
2. przy Alei Pracy 27A/32, położone na siódmej kondygnacji, o powierzchni użytkowej 26,00 m², składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc. Mieszkanie można oglądać za pośrednictwem Administracji Osiedla I przy ul. Różanej 4/6, tel. 71 3329331.

Oferty prosimy składać do 31.08.2023 roku, w Centrum Obsługi Mieszkańców przy ul. Inżynierskiej 17 (parter), w zamkniętych kopertach z dopiskiem: „przetarg na wynajem mieszkania przy ul.”

Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki czynszowej.

Stawka wyjściowa wynosi 1 500 zł / miesiąc. Dodatkowo Najemca zobowiązany będzie do uiszczania opłat miesięcznych m.in. za zużyte media, średnio około 400-450 zł.

Zawarcie umowy uzależnione jest od wpłacenia przez Najemcę kaucji w wysokości 1400 zł na konto Spółdzielni 78 1020 5242 0000 2802 0027 7640.

Umowa będzie zawarta na czas określony tj. 2 lata z możliwością jej przedłużenia.

Wygrywający licytację zobowiązany będzie przed podpisaniem umowy najmu do złożenia:

1. oświadczenia Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610), poprzez przeprowadzenie się wraz z osobami z nim zamieszkującymi do innego lokalu, w którym Najemca będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu,
2. oświadczenia, z podpisem notarialnie poświadczonym, właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do „innego lokalu”, o którym mowa w pkt 1, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie Najemcy i osób z nim zamieszkujących w tym lokalu.

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

OGŁASZA PRZETARG OFERTOWY

na wynajem lokali użytkowych przy ul.:

1. Różanej 4/6 o pow. 259,50 m² – parter (aktualnie żłobek)
2. Al.Pracy 1A o pow. 56 m² – pawilon wolnostojący (aktualnie sklep ogólnospożywczy) na działalność handlowo-usługową lub biurową nieuciążliwą dla mieszkańców.

Specyfikacja szczegółowa warunków przetargu do wglądu w siedzibie Spółdzielni Pisemne oferty z podaniem rodzaju działalności /branży/, proponowaną stawką czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu /media dodatkowo wg faktycznego zużycia/, z aktualnym zaświadczeniem o prowadzonej działalności gospodarczej, dowodem wpłaty wadium, oświadczeniem o zapoznaniu się i przyjęciu warunków specyfikacji przetargowej, prosimy składać w Centrum Obsługi Mieszkańców (parter), w zamkniętych kopertach

z dopiskiem: Oferta przetargowa na wynajem lokalu przy ul. j.w. w terminie do 31.08.2023 r.

Wymagane wadium w wysokości: poz. 1 – 4000 zł, poz. 2 – 2000 zł płatne na konto SM „Metalowiec” PKO III O/ Wrocław Nr 78 1020 5242 0000 2802 0027 7640 w terminie jw. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferenta, przeprowadzenia negocjacji uzupełniających lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

Dodatkowe informacje pod nr tel. 71 33 29 306, 71 33 29 300 www.metalowiec.wroclaw.pl zakładka przetargi

W ofercie prosimy o zamieszczenie klauzuli – zgody na przetwarzanie danych osobowych do celów przetargu:

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich - danych osobowych zawartych w mojej ofercie na wynajem lokalu użytkowego dla potrzeb niezbędnych do realizacji procedury przetargowej prowadzonej przez SM „Metalowiec” z siedzibą we Wrocławiu, ul. Inżynierska 17, zgodnie z przepisami ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z 27 kwietnia 2016 r.



Nasze potyczki (162)

Zarządzanie budynkami czy sprawami ludzi?

Mimo nieco prowokacyjnego tytułu poniższy felieton nie będzie jednak – co wolę zaznaczyć już na początku – użalaniem się nad losem zarządców nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych. Zostałem przecież wybrany przez Członków i zgodziłem się na pełnienie funkcji oraz obowiązków członka zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

Jerzy Kruk

Żeby wszystko było jasne, trzeba zaznaczyć, że nie jest to zarządzanie nieruchomościami, jak określono to w ustawie, bo zajmujemy się nie tylko budynkami, ale także problemami i sprawami ludzi w nich mieszkającymi.

Na szczęście, póki co, większość członków spółdzielni nie ma większych kłopotów, ale część wymaga właśnie najróżniejszej pomocy – wykraczającej poza teoretycznie zdefiniowane zarządzanie nieruchomościami.

Gros interwencji i wniosków, będących często wołaniem o pomoc, dotyczy:

- konfliktów sąsiedzkich, takich jak zakłócanie ciszy, burdy, groźenie pobiciem, a nawet śmiercią(!) – wynikających z nadużywania alkoholu i innych używek;
- długotrwałego zakłócania ciszy ponad godziny dopuszczone regulaminem porządku domowego – przez wiercenie, rozbijanie tynku, a nawet całych ścianek i to już po godz. 19.00;
- niezidentyfikowanych zakłóceń – jest to np. praca maszyn w sąsiednich mieszkaniach, słyszana w nocy lub inne dziwne dźwięki, co wskazuje, w większości wypadków, na objawy schizofrenii lub innych schorzeń (zgłaszają to osoby mieszkające samotnie, bez opieki ze strony najbliższej rodziny).

Pomoc zarządu, a także szeroko rozumianej całej administracji spółdzielni byłaby skuteczniejsza, gdyby nie pozbawiono od 1990 roku (ustawa z 7.02.1990 r.) samorządów spółdzielczych (i zarządów) odpowiednich narzędzi prawnych. Konsekwentnie eliminowano je dalej w kolejnych nowelizacjach ustaw spółdzielczych. Ubolewamy z tego powodu, nie można jednak oczekiwać, że samorząd (zarząd) będzie mógł pomóc rozwiązać jakiś życiowy problem członków czy rozwiązać problemy powstałe w wyniku konfliktów sąsiedzkich.

Podajemy jednak trud ich rozwiązania, korzystając z pomocy członków rad osiedlowych oraz ich komisji rozjemczo-pojednawczych. Uważam, że wynika to z zasad humanizmu, szeroko rozumianego i stosowanego w naszej spółdzielni.

To wielkie zaangażowanie i empatia dla mieszkańców jest chyba zauważalna, skoro w trakcie uroczystości 60-lecia Spółdzielni część zaproszonych gości, składających nam życzenia, właśnie te nasze działania zauważyło.



Szkolenie z pierwszej pomocy z użyciem defibrylatora AED

Żeby to jednak osiągać – musi być zaangażowana emocjonalnie i kompetentnie cała kadra pracownicza spółdzielni. I to jest clou tego, co już mamy i co zapewni w przyszłości stabilność trwania spółdzielni – humanizm w pracy.

Samorząd zwraca na to uwagę, oceniając działania zarządu oraz pracowników.

A konkretnie?

Na pewno jest to stała poprawa komfortu zamieszkania – co zresztą jest zadaniem podstawowym zarządcy nieruchomości – a także usuwanie barier architektonicznych dla ludzi starszych i niepełnosprawnych. W tym zakresie wiele naszych planów musieliśmy ograniczyć,

choć kontynuujemy dostosowanie obiektu biurowego dawnej „Warty” na osiedlu Milenium. Rozpoczniemy niebawem adaptację pomieszczeń przyległych do Centrum Obsługi Mieszkańców przy ul. Inżynierskiej 17, aby interesanci mieli poczekalnię z kawą, herbatą, ale też będziemy robić wszystko, aby załatwianie spraw mogło się odbywać na odległość (drogą elektroniczną).

Co więcej, w trosce o zdrowie i życie członków, którzy mogliby potrzebować pomocy medycznej, na przykład w trakcie imprez organizowanych w Centrum Kultury i Edukacji „Bakara” – przeszkolono grupę pracowników do udzielenia pierwszej pomocy przy pomocy defibrylatora AED otrzymanego od UNIQU.

W praktyce ta empatia i życzliwość może sprowadzać się do choćby tylko cierpliwego wysłuchania, nawet gdy zachowanie niektórych mieszkańców bywa agresywne. Większość takich zachowań wynika zresztą z chorób, jak demencje czy choroba Alzheimera, bo przecież ludzie żyją teraz średnio aż o 7 lat dłużej. Do tego dochodzą schizofrenie albo po prostu życiowe kłopoty i sytuacje stresowe, a także samotność, bo rodzina, nawet jeśli jest, zrezygnowała z pomocy...

W tym zakresie od końca lat dziewięćdziesiątych stosujemy budowanie zespołów pracowniczych (nazwijmy to tak umownie), przeglądających się uważnie i krytycznie planom, pomysłom (także decyzjom) kierownictwa spółdzielni. Ich uważność plus współdziałanie z innymi, w tym mieszkańcami – bo rola sąsiadów jest bardzo ważna – daje oczekiwane rezultaty. Trzeba za to podziękować naszym mieszkańcom, bo dzięki nim wiele sytuacji udało się rozwiązać, kierując na przykład wspólnie wnioski do MOPS-u czy sądów...

Jak porównać stawki opłat?

W jednej z wrocławskich spółdzielni Rada Nadzorcza złożyła wniosek do Walnego Zgromadzenia o przekształcenie spółdzielni we wspólnotę mieszkaniową (sic!). Jako pełnomocnik rodziny – prowadziłem to zgromadzenie. Oczywiście, że to kompletna prawna bzdura, ale postanowiłem poruszyć ten temat na naszych łamach, ponieważ dwóch naszych członków – uczestników Walnego Zgromadzenia – zwróciło uwagę, że w znanej im wspólnotcie płaci się za podobne mieszkania mniej. Jakiej racjonalnej odpowiedzi można tu udzielić?

Pisałem już, że trudno bezpośrednio porównać opłaty za mieszkania w budynkach, które różnią się od siebie gabarytami, rokiem powstania, stanem technicznym. Przecież nie sposób oczekiwać tych samych opłat w naszym budynku przy ul. Różanej 7-9 (wybudowanym w 1911 roku) oraz w budynku, który wybudowano ledwie dwa lata temu.

Dotyczy to przede wszystkim wysokości opłaty na fundusz remontowy. Ale w tym konkretnym wypadku, wskazanym przez członków, odpowiedź okazała się oczywista. Budynek wspólnoty nie ponosi żadnych kosztów związanych z terenem. Po prostu działkę zbyto po obrysie budynku (tak w większości miasto oddawało teren), a budynek przy ulicy Bzowej (czyli ten u nas) ma przypisaną, jako własność, dużą działkę zieloną z komunikacją (chodniki), z placami zabaw, osłonami śmietnikowymi itd. Do tego u nas dopłaca się za obiekty wspólne, np. za świetlicę, dom kultury. Po prostu – tym spółdzielnia różni się od wspólnot!

Wracając jednak do konkretnego pomysłu przekształcenia spółdzielni we wspólnotę... Wnioskodawcy powinni wziąć pod uwagę, że tereny, chodniki i inne urządzenia będą należeć do takiej wspólnoty – nie licząc prawnych uwarunkowań.

Jerzy Kruk

Historyczny moment dla spółdzielczości

Po trwającej od lipca zeszłego roku dyskusji, Organizacja Narodów Zjednoczonych 18 kwietnia 2023 przyjęła pierwszą rezolucję w sprawie promowania ekonomii społecznej i solidarnej (ESS) na rzecz zrównoważonego rozwoju.

Organizacje spółdzielcze, w tym CICOPA i MZS, które od dawna zabiegały o uchwalenie tego dokumentu, przyjęły ten fakt z zadowoleniem. Prezydent MZS Areil Guarco oświadczył:

– To historyczny moment. Ruch spółdzielczy jest jednym z głównych filarów instytucjonalnych tworzących ESS od jej początków w latach 30. XIX w. i aktywnie angażuje się we współczesne odrodzenie



konceptu ESS. Wierzymy, że rezolucja będzie kluczowym instrumentem zwiększenia widoczności ESS i zapewni możliwość szerzenia ukierunkowanej wiedzy przez państwa członkowskie.